

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. april 2023 blev i sag nr. 99109:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 15/12 2022 til har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vores hus, som var totalt nyrenoveret ved overtagelsen efteråret 2017, har revnede, knækkede og afskallede mursten, samt fuger der er faldet ud og mange er skubbet ud og det vurderes som nærliggende sandsynligt at de snart falder helt ud.

Forholdet opfylder jf. egen byggerådgiver skadesbegrebet som er brud, svækkelse, deformation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vores 10 års udvidede ejerskifteforsikring hos Frida skal dække omkostninger til udbedring af skade."

Selskabet har i brev af 17/1 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen opført i 1933 beliggende på [...] med overtagelsesdato den 1. september 2017. I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende gik konkurs. Der var herefter af klager den 21. juni 2019 tegnet en udvidet 10-årig restperiodeforsikring ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene E32. Policen og vilkårene fremlægges som bilag 1.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 4. april 2017 vedlægges som bilag 2.

Klager anmeldte den 11. marts 2022 følgende (bilag 3):

Vores bindingsværk er muret med forkerte fuger, så vi oplever at de fuger der grænser op til træbjælker sprækker/falder ud. Huset blev købt i 2017 og var totalrenoveret hvorfor mursten og fuger var nye dengang. Vi havde en murer ude og tilse skaderne som konstaterede at der er anvendt forkert fuger.

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende den 29. marts 2022 det anmeldte forhold. Efterfølgende meddelte vi den 8. april 2022, at vi havde behov for en nærmere undersøgelse af ekstern rådgiver [1] (bilag 4).

[Byggerådgiver 1] besigtigede herefter ejendommen den 20. april 2022 og rapporten fra den 25. april 2022 fremlægges som bilag 5.

På baggrund af konklusionerne i rapporten fra [byggerådgiver 1] vendte vi tilbage den 8. juni 2022 og henviste bl.a. til, at da der ikke vurderedes at være nærliggende risiko for skade og forholdet alene bestod i forventede vedligeholdelsesarbejde der måtte påregnes i en ejendom med tilsvarende alder, afviste vi det anmeldte forhold (bilag 6).

Klager vendte herefter tilbage den 28. juni 2022 med en indsigelse over afgørelsen, hvorefter skadeafdelingen den 4. juli 2022 fastholdt afgørelsen (bilag 7). Klager fremsendte herefter den 26. september 2022 en tilsynsrapport fra [byggerådgiver 2] (bilag 8).

Den 29. september 2022 fastholdt vi vores afgørelse, hvorefter klagers rådgiver samme dag fremsendte en indsigelse (bilag 9). Skadeafdelingen vendte herefter den 30. september 2022 tilbage og fastholdt afgørelsen (bilag 10).

Klager fremsendte den 31. oktober 2022 en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets – og klageafdeling (bilag 11), hvorefter afdelingen den 2. november 2022 fastholdt afgørelsen (bilag 12).

Fridas opfattelse af sagen

[Byggerådgiver 1] har i forbindelse med besigtigelse den 20. april 2022 konstateret afskalninger i fuger omkring bindingsværk og i den forbindelse bl.a. vurderet følgende (bilag 5):

Afskalningerne vurderes primært relateret til dimensionsændringer i bindingsværket, der ved udtørring trækker sig sammen og ved opfugtning udvider sig. I dette tilfælde kan reparationerne på bindingsværket og i de murede tavler på hovedhuset være udført på et tidspunkt, hvor bindingsværket har været relativt tørt. Efterfølgende naturlig opfugtning som følge af årstidsvariationer medfører dimensionsændring i træet, der på sigt giver brudspændinger i malerbehandlingen, hvilket åbner for yderligere vandindtrængning og volumenudvidelse. Uagtet tilstanden af bindingsværk og de murede tavler, så er der tale om en regnskærm der ikke er tæt overfor vinddrevet regn. Afskalningerne vurderes forårsaget af en kombination af nedenstående forhold:

1) Malerbehandlingen er udført på kritiske svind-, tørre- revner i bindingsværket på hovedhuset og malerbehandlingen vurderes i et ikke tilstrækkeligt løbende vedligeholdet for hovedhuset og tilbygningen. Den sorte malerbehandling øger endvidere risikoen for rev-

nedannelser (vindridser) relateret til udtørringssvind af træet, som åbner for vandindtrængning, hvorpå risikoen for opfugtning øges yderligere.

2) De anvendte fuge- og opmuringsmørtler vurderes at have et relativt højt indhold af hydraulisk bindemiddel, hvilket til dels øger de temperaturbetingede bevægelser i de murede tavle og nedsætter dets elasticitet/deformationskapacitet.

3) Stedvis umiddelbart relative tykke lag af malerbehandling med vedhæftningssvigt.

Klagers rådgiver [byggerådgiver 2] har i sin rapport fra den 23. september 2022 konstateret følgende (bilag 8):

Bindingsværkshuset er opført i 1933, og med tilbygning i 2016. Der er tale om skade i form af udfaldne fuger imellem bindingsværk og tavle, samt knækkede og udfaldne mindre stykker mursten. Forholdet forekommer partielt på facaderne fra 1933. Ejer overtog huset i 2017 hvor der på dette tidspunkt ingen synlige tegn var, på udfaldne fuger.

Med hensyn til vurdering af skadeårsag udtaler [byggerådgiver 2] følgende:

Skadeårsagen menes at være at der er brugt forkert mørtel ved opmuringen/renoveringen af fugerne. Det vurderes at der er brugt mørtel med højt indhold af hydraulisk bindemiddel, som medvirker til at mindske elasticiteten. Når bindingsværket udvider sig, trykker det på fugerne, som skubbes ud, eller knuses, ligeledes knuses murstenene. Dette medfører at der kan komme slagregn ind og dette øger processen.

Skadebegrebet

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hertil fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Der er tale om en ejendom opført i 1933, hvor der i 2016 er bygget til. I den del af facaderne, som er den oprindelige fra 1933, er der konstateret afskalninger omkring bindingsværket.

[Byggerådgiver 1] konkluderer følgende i deres rapport:

Der konstateres ingen nedbrydninger i bindingsværket (svampe/insekter) som vurderes at have styrkemæssig betydning. Der registreres desuden ingen brud eller svigt som vil efter [byggerådgiver 1's] vurdering vil kunne karakteriseres som skadesbegivenheder.

De fire forhold oplistet under pkt. 1) -3) vurderes over tid at kunne udvikle sig til skader hvis der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejde. I følge [byggerådgiver 1's] vurdering er denne risiko ikke nærliggende og de oplistede fire forhold vurderes alle, at indgå i det forventede vedligeholdelsesarbejde der på påregnes i en ejendom med tilsvarende alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Uanset, at facaderne er renoveret i 2016, har klager valgt at købe en bindingsværksejendom, som kræver mere vedligeholdelse end eks. ejendomme, hvor der alene om murstensfacader. Som

[byggerådgiver 1] bemærker i deres konklusion, hører det anmeldte forhold i form af afskalninger langs bindingsværk ind under almindelige vedligeholdelsesarbejde, som må påregnes for ejendomme af samme alder.

Set i forhold til, at klager siden overtagelsen i september 2017 og derfor 4 ½ år efter overtagelsen ikke har vedligeholdt fugerne omkring bindingsværket fra 1933 og [byggerådgiver 1] i øvrigt ikke har konstateret alvorlige skader på bindingsværket i form af råd eller lign. eller følgeskader på ejendommen og i den forbindelse ikke vurderer, at der er tale om nærliggende risiko for skade, fastholder vi, at det anmeldte forhold alene udgør et forhold, som hører ind under almindelige vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, når man har købt et bindingsværkshus opført i 1933.

Da forholdet hverken nu eller på overtagelsestidspunktet tilbage til 2017 udgjorde nærliggende risiko for skade, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I ankenævnskendelsen 93562 (bilag 12) anmeldte klageren bl.a., at bindingsværk var fejlbehandlet med silikonefuger mellem træ og tavler, bindingsværk. Hertil anmeldte klager, at murværket var behandlet med plastikmaling.

Hertil bemærkede nævnet, at der var tale om en vedligeholdelseskævende konstruktion, og at det ikke kunne forventes, at konstruktionen havde været optimalt vedligeholdt gennem alle år af ejendommens tidligere ejere.

Endelig lagde nævnet vægt på, anvendelsen af silikonefuge mellem træværk og murværkstavler konkret ikke havde været årsag til nævneværdig opfugtning og nedbrud af træværk langs kanter.

Set i forhold til, at der i denne verserende sag ved nævnet ikke er konstateret nogen former for skader ved bindingsværket, som følge af den anvendte fuge og der ligesom i den afsagte kendelse er tale om en vedligeholdelseskævende konstruktion, finder vi kendelsen som værende sammenlignelig med denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold hverken nu eller på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets mail af 8/4 2022 fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget tilbagemelding fra vores taksator [...], der har besigtiget forholdet vedr. ydermure af bindingsværk med udfaldne fuger.

Af tilbagemeldingen fra vores taksator fremgår det at der ses svindrevner mellem fuger og bindingsværk. Der ses fugeudfald og afskalninger på mursten, og enkelte tavler i bindingsværket ses

let udskudte. Forholdet er tydeligt på ejendommens sydgavl samt lige rund om hjørnet mod øst og vest.

I tilbygningen fra 2015 ses der frostsprængte fuger og enkelte steder ses der fugeudfald. Dog i mindre grad end på den ældre del af huset.

For at få klarlagt årsagen til de konstaterede forhold ved murværket, har vi brug for yderligere undersøgelse af dette. Vi har derfor bedt [byggerådgiver 1] om at kontakte jer for en besigtigelse og undersøgelse af forholdet. Jeg forventer at de kontakter jer senest i løbet af næste uge."

Af besigtigelsesrapport af 25/4 2022 fra byggerådgiver 1 fremgår bl.a.:

"Baggrund

Den 20. april 2022 har [byggerådgiver 1] foretaget vurdering af bindingsværk og murede tavl på et enfamilieshus beliggende på ovenstående adresse i relation til anmeldt skade omhandlende afskalninger af mørtelfuger mod bindingsværket. For orientering se nedenstående figur 1.

...

Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et enfamilieshus fra 1933, som mod nord er tilbygget i 2016.

Facader fremstår som bindingsværk med murede tavl, der fremstår i blankt murværk.

Ved tilbygning mod nord fremstår de murede tavl med en åben studsuge i hhv. bund og top, for hvert fag.

...

Observationer og registreringer

Fotodokumentation er medtaget i bilag 1.

Der blev desuden gjort følgende iagttagelser:

Hovedhus

- Særlig på syd- og vestfacade ses der udfaldene mørtelfuger langs bindingsværkets kanter. Stedvis ses der også afskalninger fra mursten i samme områder, som hvor der er afskalninger fra mørtelfugerne. Se foto 1-3 Det bemærkes, at der ikke umiddelbart ses afskalninger oppe under tagudhænget på ovenstående facader. Se foto 4.
- Afskalninger forekommer også mod øst, men umiddelbart i mindre omfang.
- Stedvis ses der malerbehandling på mørtelfugerne til stødende bindingsværket, herunder malerbehandling på siden af stolper, etc. se foto 5-6
- Generelt fremstår bindingsværket med en del revner og flækker parallelt med træets længderetning. Se foto 1-7.
- Bindingsværket er malerbehandlet sort, og der ses umiddelbart flere malingslag herpå, herunder et med en masse hårfine revnedannelser. Se foto 7
- Et enkelt sted ses der vedhæftningsvigt imellem malerbehandling og bindingsværket. Se foto 8.
- Enkelte tavl mod er ude af lod som følge af krumninger og/eller forskydninger. Se foto 9
- Stolperne ses flere steder at have tendens til at antage en krumningsform, der skubber mørtelfugerne ud af i facadernes synsflade. Se foto 7 og 10.
- Der ses murpap mellem fodrem og murede tavl. Se foto 10.

- Stedvis ses der rødt støv bag udfaldene mørtelfuger. Se foto 11.
- Stolpernes breddemål varierer fra ca. 11,2 til 12,5 cm. Se foto 1, 2 og 7.
- Et enkelt stede ses der fugemørtel over en afskalning fra en mursten ellers fremstår afskalninger fra murstenene uden mørtelrester her på. Se foto 12.

Tilbygning mod nord

- Særlig på vestfacaden, er der udfaldene mørtelfuger langs bindingsværkets kanter, hvilket dog også forekommer mod nord og øst. Se foto 13. Stedvis ses der også afskalninger i samme områder, hvor der er afskalninger fra mørtelfugerne. Det bemærkes, at der ikke umiddelbart ses afskalninger oppe under tagudhænget på ovenstående facader.
- Der ses ikke malerbehandling på mørtelfugerne, men umiddelbart er de trykimprægnerede stolper malerbehandlet inden opmurings af tavl har fundet sted. Se foto 14-15
- Der bemærkes et mørtelslør på bindingsværket. Se foto 15.
- Generelt fremstår bindingsværket med en del revner, dog i mindre omfang i hovedbygningen og flækker parallelt med træets længderetning. Se foto 16-17.
- Ved udfaldene mørtelfuger bemærkes det stedvis, at murstenene er i kontakt med bindingsværket og mørtelfugen er etableret ved skråskæring efter opmuringen. Se foto 18.
- Mørtelfugernes synsflade fremstår mere gullige/rødbrunelig end bruddet i mørtelfugen. Se foto 19.

Vurdering

Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt erfaringer fra andre opgaver kan følgende vurdering gives:

Afskalningerne vurderes primært relateret til dimensionsændringer i bindingsværket, der ved udtørring trækker sig sammen og ved opfugtning udvider sig. I dette tilfælde kan reparationerne på bindingsværket og i de murede tavl på hovedhuset være udført på et tidspunkt, hvor bindingsværket har været relativt tørt. Efterfølgende naturlig opfugtning som følge af årstidsvariationer medfører dimensionsændring i træet, der på sigt giver brudspændinger i malerbehandlingen, hvilket åbner for yderligere vandindtrængning og volumenudvidelse. Uagtet tilstanden af bindingsværk og de murede tavl, så er der tale om en regnskærm der ikke er tæt overfor vinddrevet regn.

Afskalningerne vurderes forårsaget af en kombination af nedenstående forhold:

- 1) Malerbehandlingen er udført på kritiske svind-, tørre- revner i bindingsværket på hovedhuset og malerbehandlingen vurderes i et ikke tilstrækkeligt løbende vedligeholdt for hovedhuset og tilbygningen. Den sorte malerbehandling øger endvidere risikoen for revnedannelser (vindridser) relateret til udtørringssvind af træet, som åbner for vandindtrængning, hvorpå risikoen for opfugtning øges yderligere.
- 2) De anvendte fuge- og opmuringsmørtler vurderes at have et relativt højt indhold af hydraulisk bindemiddel, hvilket til dels øger de temperaturbetingede bevægelser i de murede tavl og nedsætter dets elasticitet/deformationskapacitet.
- 3) Stedvis umiddelbart relative tykke lag af malerbehandling med vedhæftningssvigt.

Malerbehandling i selve afskalningen ved en mørtelfuge indikerer, at afskalninger har været til stede i et vist omfang ved sidste malerbehandling, dog vurderes hovedparten af afskalningerne at være relativt nye.

Bindingsværket og de murede tavl på hovedhuset vurderes umiddelbart ikke udskiftet i forbindelse

med den oplyste renovering foretaget umiddelbart før nuværende ejers overtagelse og umiddelbart vurderes det, at der kan være tale om det oprindelige bindingsværk fra 1933 af egetræ.

[Byggerådgiver 1] har ikke kendskab til litteratur fra 1933, der kan betegnes som teknisk fælleseje, der angiver klare retningslinjer for mørtelvalg til murede tavl i bindingsværk, men traditionelt har der været anvendt relativ svage mørtler uden hydraulisk bindemiddel. Den anvendte mørtel på hovedhuset vurderet at have et betragtelig indhold af hydraulisk bindemiddel. Senere i litteraturen er der angivet anvendelse af rene kalkmørtler eller relativ svage kalkhydrauliske mørtler. Ved anvendelse af de relative svage mørtler vurderes der også et vis løbende øget vedligehold af de murede tavl, som følge af den vejrligsmæssige eksponering, i modsætning til anvendelse af stærkere mørtler, hvor dimensionsændringer i bindingsværket får større indflydelse på vedligeholdelsesintervallernes frekvens. Mørtelstyrken er således et kompromis imellem flere forhold. For tilbygningen fra 2015, vurderes det, at der er anvendt en for stærk mørtel i forhold til anbefalingerne om at anvende rene kalkmørtler eller relativ svage kalkhydrauliske mørtler. Såfremt, man havde anvendt en svagere mørtel vurderes det stadig, at der ville være forekommet afskalninger om end i mindre omfang, som følge af dimensionsvariationer i bindingsværket, hvor der også i et vist omfang, vurderes at være tale om manglende løbende vedligeholdelse af malerbehandlingen.

Den oplyste indvendige efterisolering ved hovedhuset uden ventilering af et hulrum bag bindingsværket kan bevirke, at fugtniveauet i bindingsværket øges, da varmestrømmen fra bolig reduceres.

I forhold til omfang forekommer afskalningerne fra de murede tavl på alle facader uagtet orientering. Af afskalningerne forekommer i større omfang mod syd, øst og vest vurderes sammenhængende med øget vedligeholdelsesbehov på disse facade. Afskalninger vurderes ikke umiddelbart relateret til frost/tø-cykler på tidspunkter hvor vandindholdet har været over materialernes kritiske vandmætningsgrad.

Konklusion

Der konstateres ingen nedbrydninger i bindingsværket (svampe/insekter) som vurderes at have styrkemæssig betydning. Der registreres desuden ingen brud eller svigt som vil efter [byggerådgiver 1's] vurdering vil kunne karakteriseres som skadesbegivenheder.

De fire forhold oplistet under pkt. 1) -3) vurderes over tid at kunne udvikle sig til skader hvis der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejde. I følge [byggerådgiver 1's] vurdering er denne risiko ikke nærliggende og de oplistede fire forhold vurderes alle, at indgå i det forventede vedligeholdelsesarbejde der på påregnes i en ejendom med tilsvarende alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Anbefalinger for udbedring og vedligehold fremgår af nedenstående:

Muligheder for udbedring

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de enkelte forhold måtte være dækket af en gældende ejerskifteforsikring, men undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan danne baggrund for en sådan afgørelse. Forslag til afhjælpning er udarbejdet på basis af de hidtidige un-

dersøgelsesresultater. I det følgende vil der også fremgå en række tiltag som er direkte bygningsforbedrende, eftersom tiltagenes samspil er afgørende for den samlede udbedring.

Uagtet udbedringsmetode må der forventes løbende årlige vedligeholdelse og umiddelbart vurderes en ommuring af tavl med en svagere mørtel ikke, at stå mål med hvad der reelt opnås herved. Der foreslås følgende pragmatiske tiltag:

- Mørtelfugerne langs bindingsværkets sider og top udfræses i fuld dybde, således der opnås en bredde på ca. 12 mm.
- Beskadiget mursten udskiftes til tilsvarende nye ved partiel ommuring, hvor der anvendes eksempelvis KKh 20/80/475.
- Malerbehandling på bindingsværket afrenses i fornødent omfang og revnedannelser i bindingsværket udbedres iht. [https://slks.dk/fileadmin/user_upload/SLKS/Omraader/Kulturarv/Bygningsfredning/Gode raad om vedligeholdelse/3.4 Reparation af bindingsværk.pdf](https://slks.dk/fileadmin/user_upload/SLKS/Omraader/Kulturarv/Bygningsfredning/Gode_raad_om_vedligeholdelse/3.4_Reparation_af_bindingsvaerk.pdf)
- Mørtelfugerne mellem tavl og bindingsværk udfuges med eksempelvis KKh 20/80/475.
- Evt. etablering af ventilering af hulrum bag facaden på hovedhuset.

Det er vigtigt, at facaderne løbende vedligeholdes, herunder malerbehandlingen på bindingsværket, således de fugtbetingede differensbevægelser i heri er mindst mulig."

Af tilsynsrapport af 23/9 2022 fra klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Skade 1:

Bindingsværkshus opført i 1933, og med tilbygning i 2016. Der er tale om skade i form af udfaldne fuger imellem bindingsværk og tavl, samt knækkede og udfaldne mindre stykker mursten. Forholdet forekommer partielt på facaderne fra 1933. Ejer overtog huset i 2017 hvor der på dette tidspunkt ingen synlige tegn var, på udfaldne fuger.

Skadeårsag/skadevirkning:

Skadeårsagen menes at være at der er brugt forkert mørtel ved opmuringen/renoveringen af fugerne. Det vurderes at der er brugt mørtel med højt indhold af hydraulisk bindemiddel, som medvirker til at mindske elasticiteten. Når bindingsværket udvider sig, trykker det på fugerne, som skubbes ud, eller knuses, ligeledes knuses murstenene. Dette medfører at der kan komme slagregn ind og dette øger processen.

Tilstandsrapport:

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikring Frida:

Forholdet bør dækkes af ejerskifteforsikring, da det ikke er nævnt i tilstandsrapporten og opfylder definitionen på en skade, jf. ejerskifteforsikringen pkt. 4A, samt opfylder skadesbegrebet, da der er tale om brud, deformering og svækkelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

21. Udvidede dækning

Alle restperiodeforsikringen for ejerskiftes øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet restperiodeforsikring for ejerskifte. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et bindingsværkshus opført i 1933 med tilbygning fra 2016. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2017, og den 11/3 2022 anmeldte han, at bindingsværket i navnlig den ældre del af bygningen var muret med forkerte fuger, hvorfor fugerne - som grænsede op til træbjælkerne - var begyndt at sprække/falde ud. Der var også afskalninger på murværket, der for den ældre del af husets vedkommende var udskiftet i 2016.

Klageren ønsker at få dækket omkostningerne til udbedring af den anmeldte skade. Han har anført, at byggerådgiver 2 har vurderet, at forholdet opfylder skadesbegrebet, og at det er nærliggende sandsynligt, at fugerne snart falder ud.

Selskabet har afvist, at dækning under henvisning til, at det anmeldte forhold hverken nu eller på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det anmeldte forhold i form af afskalninger langs bindingsværket, hører ind under almindeligt vedligeholdelsesarbejde, som må påregnes for ejendomme af samme alder. Klageren har ikke siden overtagelsen i september 2017 vedligeholdt fugerne omkring bindingsværket, og byggerådgiver [1] har ikke konstateret alvorlige skader på bindingsværket, herunder råd eller lign., eller vurderet, at der er tale om nærliggende risiko for skade.

Af tilbagemelding fra selskabets taksator i mail af 8/4 2022 fremgår det, at "der ses svindrevner mellem fuger og bindingsværk. Der ses fugeudfald og afskalninger på mursten, og enkelte tavler

i bindingsværket ses let udskudte. Forholdet er tydeligt på ejendommens sydgavl samt lige rund om hjørnet mod øst og vest. I tilbygningen fra 2015 ses der frostsprængte fuger og enkelte steder ses der fugeudfald. Dog i mindre grad end på den ældre del af huset".

Af besigtigelsesrapport af 25/4 2022 fra byggerådgiver 1 fremgår det, at "Afskalningerne vurderes primært relateret til dimensionsændringer i bindingsværket, der ved udtørring trækker sig sammen og ved opfugtning udvider sig... Afskalningerne vurderes forårsaget af en kombination af nedenstående forhold: 1) Malerbehandlingen er udført på kritiske svind-, tørre- revner i bindingsværket på hovedhuset og malerbehandlingen vurderes i et ikke tilstrækkeligt løbende vedligeholdet for hovedhuset og tilbygningen. Den sorte malerbehandling øger endvidere risikoen for revnedannelser (vindridser) relateret til udtørringssvind af træet, som åbner for vandindtrængning, hvorpå risikoen for opfugtning øges yderligere. 2) De anvendte fuge- og opmuringsmørtler vurderes at have et relativt højt indhold af hydraulisk bindemiddel, hvilket til dels øger de temperaturbetingede bevægelser i de murede tavler og nedsætter dets elasticitet/deformationskapacitet. 3) Stedvis umiddelbart relative tykke lag af malerbehandling med vedhæftningssvigt. Malerbehandling i selve afskalningen ved en mørtelfuge indikerer, at afskalninger har været til stede i et vist omfang ved sidste malerbehandling, dog vurderes hovedparten af afskalningerne at være relativt nye... Der konstateres ingen nedbrydninger i bindingsværket (svampe/insekter) som vurderes at have styrkemæssig betydning. Der registreres desuden ingen brud eller svigt som vil efter [byggerådgiver 1's] vurdering vil kunne karakteriseres som skadesbegivenheder. De fire forhold oplistet under pkt. 1) -3) vurderes over tid at kunne udvikle sig til skader hvis der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejde. I følge [byggerådgiver 1's] vurdering er denne risiko ikke nærliggende og de oplistede fire forhold vurderes alle, at indgå i det forventede vedligeholdelsesarbejde der på påregnes i en ejendom med tilsvarende alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand".

Af tilsynsrapport af 23/9 2022 fra byggerådgiver [2] fremgår det, at "Der er tale om skade i form af udfaldne fuger imellem bindingsværk og tavler, samt knækkede og udfaldne mindre stykker mursten. Forholdet forekommer partielt på facaderne fra 1933. Ejer overtog huset i 2017 hvor

der på dette tidspunkt ingen synlige tegn var, på udfaldne fuger... Skadeårsagen menes at være at der er brugt forkert mørtel ved opmuringen/renoveringen af fugerne. Det vurderes at der er brugt mørtel med højt indhold af hydraulisk bindemiddel, som medvirker til at mindske elasticiteten. Når bindingsværket udvider sig, trykker det på fugerne, som skubbes ud, eller knuses, ligeledes knuses murstenene. Dette medfører at der kan komme slagregn ind og dette øger processen... Forholdet bør dækkes af ejerskifteforsikring, da det ikke er nævnt i tilstandsrapporten og opfylder definitionen på en skade, jf. ejerskifteforsikringen pkt. 4A, samt opfylder skadesbegrebet, da der er tale om brud, deformation og svækkelse".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved murværk og fuger i bindingsværksfacaderne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af rapport fra byggerådgiver 1 fremgår, at afskalningerne primært vurderes at være relateret til dimensionsændringer i bindingsværket, at der ikke er konstateret nedbrydninger i bindingsværket, herunder svampe eller insekter, som vurderes at have styrkemæssig betydning, og at der ikke er konstateret brud eller svigt, som vil kunne karakteriseres som skadesbegivenheder. Videre fremgår det, at forholdene vurderes at kunne udvikles over tid, hvis der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejde, men at risikoen

Ankenævnet for Forsikring

13.

99109

ikke er nærliggende, og at de anmeldte forhold vurderes at indgå i det forventede vedligeholdelsesarbejde, der må påregnes i en ejendom med tilsvarende alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen fra 1933 er opført med bindingsværk, hvilket er en særlig udsat vægkonstruktion, som er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer udvendige vægflader. Nævnet bemærker, at det ikke kan forventes, at konstruktionen har været optimalt vedligeholdt gennem alle år af ejendommens tidligere ejere.

Nævnet har hertil lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet 4 1/2 år efter overtagelsen, og at der ikke er oplysninger om, at klageren har foretaget vedligeholdelse af bindingsværket siden overtagelsen den 1/9 2017.

Rapporten fra byggerådgiver 2 og det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen